

The image features a row of wooden Scrabble tiles spelling out the word 'VERTRIEB' in a horizontal line. The tiles are light-colored wood with black letters and numbers. The letters are V (6), E (1), R (1), T (1), R (1), I (1), E (1), and B (3). The background is a white marble surface with scattered other Scrabble tiles, including 'F' (4), 'G' (2), and 'S' (1).

# Herzlich willkommen

## Gleich geht es los...

### Administratives

- Das Webinar dauert ca. 25 Minuten
- Anschliessend stehen wir für Fragen zur Verfügung
- Das Webinar wird aufgezeichnet und zusammen mit der Präsentation zur Verfügung gestellt

graubönden

# PMS-Systeme: Ferienwohnungen



# Inhalt

- Was ist ein PMS-System?
- Wahl des richtigen Systems
- Übersicht möglicher Systeme und Kosten
- Fragen

# Referent



Romedi Conradin  
Senior Manager Services

Graubünden Ferien Shared Services

bei Graubünden Ferien seit 2011

# Welches System nutzen Sie für die Verwaltung Ihres Objekts / Ihrer Objekte?

Schreiben Sie Ihre Antwort in den Chat.

*Hostaway* keins

easybooking

smoobu

@vantio

LODGIFY

Guesty

TMANAGER®

TSMART®  
TOURISTIC  
ONLINE MANAGEMENT  
SYSTEM



# Was ist ein PMS-System?



# Entstehung

Ein **Property Management System (PMS)** ist eine Software, mit der Vermieter und Ferienwohnungs-Agenturen ihre Mietobjekte verwalten können.

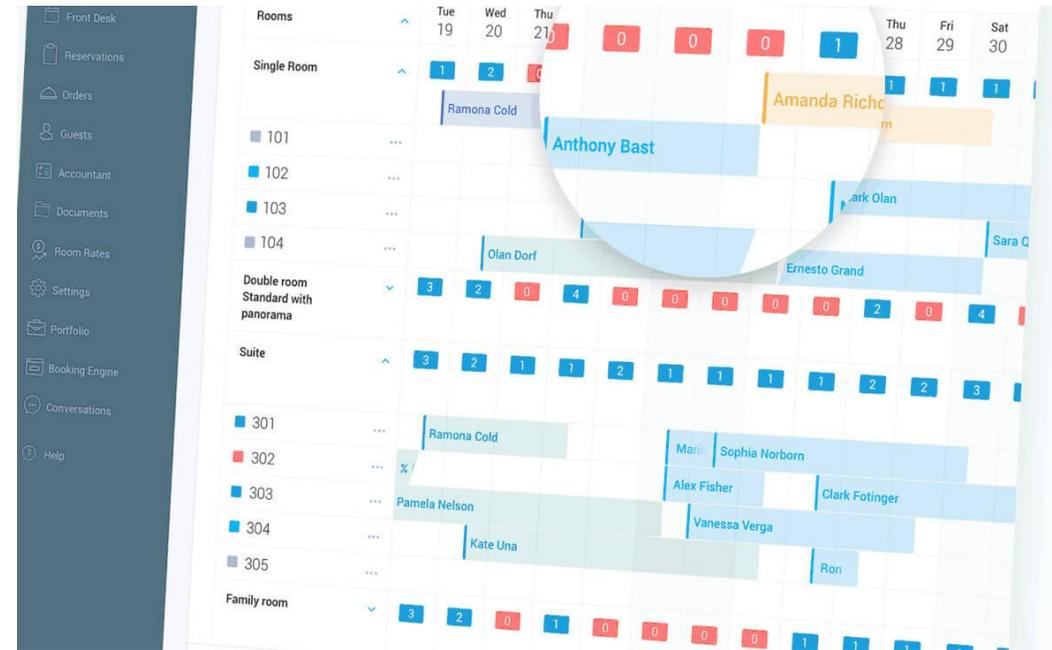
Die ersten Systeme kamen Anfang der 1980er-Jahre in der Hotelbranche auf und waren ursprünglich ein spezialisiertes Buchungssystem zur Reservierung und Abrechnung von Hotelzimmern.



# Heutige PMS-Systeme

Moderne Lösungen bieten viele zusätzliche Funktionen wie das **Anzeigen der Verfügbarkeit**, die **Möglichkeit zum Buchen und Reservieren**, das **Verwalten von Zahlungen** und die **zentrale Steuerung der Kommunikation** mit den Gästen.

Es gibt spezielle Software-Lösungen, die sich an Vermieter von Ferienwohnungen richten.



# PMS mit integriertem Channelmanager

Viele Property Management Systeme haben einen Channelmanager integriert, der über Schnittstellen zu anderen Buchungsportalen verfügt.

Der Channelmanager verbindet das PMS zum Beispiel mit **Airbnb**, **Booking.com**, **FeWo-direkt**, **Shop der Tourismusorganisation** oder anderen externen Buchungskanälen und sorgt dafür, dass der Buchungskalender nach jeder Buchung automatisch synchronisiert wird. So werden Doppelbelegungen vermieden und die Gäste sehen immer die aktuellen Verfügbarkeiten der Ferienwohnungen.



# Cloudbasierte All-in-One-Software

All-in-One-Lösungen sind heute meist cloudbasiert. Das bedeutet, dass die Nutzer nicht extra ein Programm auf dem Computer installieren müssen, sondern sich einfach über einen Internetbrowser in ihren Account einloggen.

Mobile Apps ermöglichen den Zugang zur Property Management Software auch von unterwegs mit dem Smartphone oder Tablet.



# Brauche ich ein PMS-System?

Insgesamt kann die Nutzung eines PMS-Systems für die Vermietung von Ferienwohnungen ab einer relativ geringen Anzahl von Objekten sinnvoll sein, insbesondere wenn Sie Wert auf **Effizienz, Skalierbarkeit und professionelles Auftreten** legen.

Es ist jedoch wichtig, die Kosten und den Nutzen sorgfältig abzuwägen und möglicherweise **Demos oder Testversionen** zu nutzen, um festzustellen, ob ein PMS-System für Ihre spezifischen Anforderungen geeignet ist.



- Zeitersparnis
- Skalierbarkeit
- Professionelles Auftreten
- Kosten

# Ab wie vielen Objekten lohnt sich ein PMS-System?

- Ein PMS-System lohnt sich nicht für 1-2 Objekte
- Ab ca. 3 Wohnungen oder in Kombination mit weiteren Leistungen sinnvoll
- Vor allem für grössere Vermieter und Agenturen unabdingbar

PMS-System ab  
ca. 3 Wohnungen



# Vorteile eines PMS-Systems

- **Zentraler Kalender:** Synchronisierung der Buchungskalender in Echtzeit -> keine Doppelbelegungen mehr.
- **Channelmanager:** lohnt sich bereits **ab zwei verschiedenen Plattformen**, welche man bedienen möchte.
- **Benutzerkonten:** mehrere Benutzer können gleichzeitig zugreifen.
- **Gästekommunikation:** zentrale Steuerung der Kommunikation.
- **Integrationen/API:** **Anbindung an alle wichtigen Softwares.**
- **Automatisierung:** viele Arbeitsabläufe können automatisiert werden.
- **Optimierung:** Statistiken der Auslastung helfen beim Verbessern.
- **Cloudbasierte Software:** Zugriff über jeden Webbrowser oder unterwegs über die mobile App.

# Wahl des richtigen Systems?



# Ferienwohnung

Ferienwohnungen sind einzigartig. Ist die Wohnung gebucht, steht kein Ersatz zur Verfügung. Ein PMS zur Verwaltung von Ferienwohnungen braucht daher die Möglichkeit, jede Wohnung als einzelnes Objekt darzustellen. Schliesslich sind nicht nur die Grösse und Ausstattung verschieden, sondern je nachdem auch der Standort des Objekts.

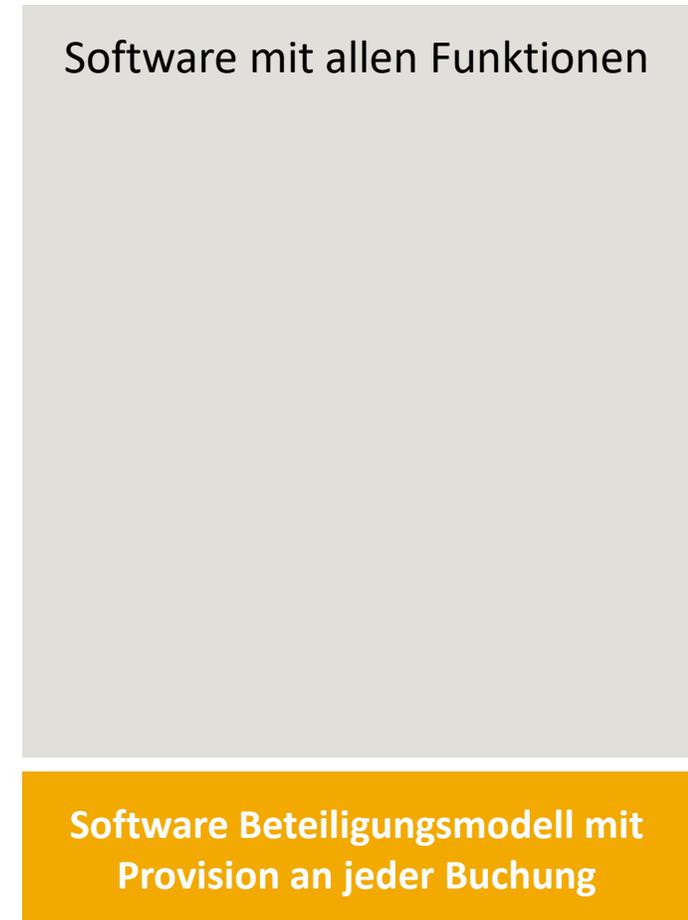
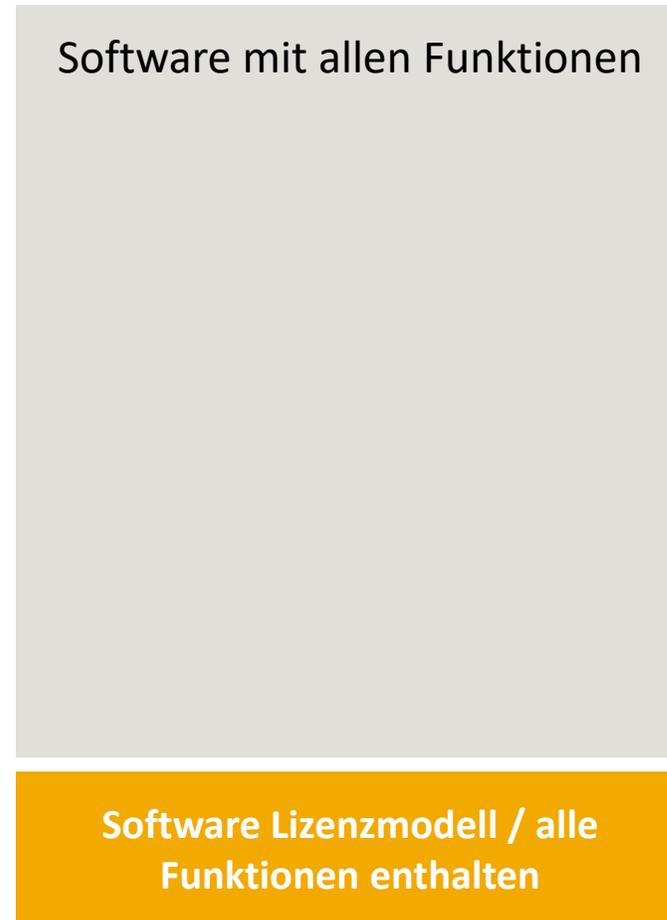
Im Laufe der Zeit kann sich auch die Anzahl der Ferienwohnungen ändern (insbesondere bei Agenturen). Daher ist es wichtig, dass auch die Ferienwohnungs-Software flexibel ist.

# Anforderungen müssen so klar wie möglich sein

So bereiten Sie sich vor:

Wichtigste Fragen	Ihre Antwort
Anzahl Objekte und Anzahl Einheiten (Definition der Wohnungskategorien)?	
Channelmanager für welche Plattformen benötigt?	
Anzahl Benutzer/Mitarbeitende mit Zugang zum PMS?	
Gästekommunikation (Prestay/Afterstay-Mailing) notwendig?	
Welche Anbindungen an weitere Systeme (FIBU) werden benötigt?	
Was ist Ihr Budget?	
Kommt für Sie eher eine Vollkosten- oder eine erfolgsbasierte Softwarelösung in Frage?	

# Verschiedene Software Preismodelle



# Kostenstruktur einzelner Systeme

- Abhängig von der Anzahl Objekte
- Abhängig von den genutzten Funktionen
- Abhängig von der Anzahl angebundener Channels
- Abhängig von der Anzahl Schnittstellen

# Nützliche Funktionen eines PMS-Systems

- Stammdatenerfassung (Objekt)
  - Adressdatenerfassung
  - Belegungskalender
  - Channelmanager
  - Verwaltung von Buchungen
  - Verwaltung von Zahlungen
  - Dokumenten-Druck (Rechnungen, Bestätigungen)
  - Kontingentserfassung
  - Preisgestaltung (Tagespreise, Yieldmanagement)
  - Schnittstellen
    - CRM
    - Schlüsselcode-System
    - Buchhaltung
    - HESTA/BFS
    - Gästekartensysteme
    - Meldescheinwesen
  - Erfassung von Zusatzleistungen
  - Erfassung von Gutscheinen
  - Möglichkeit der Einlösung von Gutscheinen
  - Prozessabwicklung (z.B. Housekeeping, Schlüsselübergabe)
  - Kommunikation mit Gästen (Prestay und Afterstay-Mails)
  - Pay-Link E-Mails
  - Responsive Design
  - Mehrsprachigkeit
  - Währungen
  - Langzeitrabatte
  - Export von Statistiken/Listen
- Ebenfalls wichtig:
- Benutzerfreundlichkeit
  - Kundenbetreuung und Support

# Beispiel Belegungskalender

protel PMS

47066 - SUPPORT TEST 13

47066 - SUPPORT TEST 13

Dashboard

Analytics

Property Pulse

Reservation Pulse

History Pulse

Pickup Pulse

Front Desk

Profiles (v2)

Reservations (v2)

**Room Plan**

Room Type Plan

Front Desk Functions

Daily Rates

Groups

Cashiering

Room Plan October 2019 | Week 43

UNASSIGNED ARRIVALS TWO WEEKS SETTINGS FILTERS

Focused date: 24.10.2019

Search room

Showing 100 of 100 room(s)

Room	Thursday 24.10.2019	Friday 25.10.2019	Saturday 26.10.2019	Sunday 27.10.2019	Monday 28.10.2019	Tuesday 29.10.2019	Wednesday 30.10.2019	Thursday 31.10.2019	Friday 01.11.2019	Saturday 02.11.2019	Sunday 03.11.2019	Monday 04.11.2019	Tuesday 05.11.2019	Wednesday 06.11.2019
101 STT		protel hotelssoftware Gm 25.10 - 27.10			Blument 27.10 - 28									
102 STT	MU 22.	Jones, A 25.10 - 26	Blument 26.10	The Builder - Bob 27.10 - 29.10		Blumenfeld AG 29.10 - 31.10		Blumenfeld AG 31.10 - 02.11						
103 STT		Jones, A 25.10 - 26		protel hotelssoftware Gm 27.10 - 29.10			Siemens AG 29.10 - 01.11							
104 STT		Jones, A 25.10 - 26	protel ht 26.10 - 27		protel ht 28.10 - 29	Blumenfeld AG 29.10 - 31.10		Blumenfeld AG 31.10 - 02.11						
105 STT		Jones, A 25.10 - 26	Blumenfeld AG 26.10 - 28.10				Siemens AG 29.10 - 01.11							
106 STT		protel hotelssoftware Gm 25.10 - 27.10				Blumenfeld AG 29.10 - 31.10			Mercedes Benz 01.11 - 03.11					
107 STT		Jones, A 25.10 - 26	protel hotelssoftware Gm 26.10 - 28.10											
108 STT		protel hotelssoftware Gm 25.10 - 27.10					Siemens AG 29.10 - 01.11							
109 STT		Gillbee, 25.10 - 26			Kaufma 27.10 - 28		Jones, A 30.10 - 31	Blumenfeld AG 31.10 - 02.11						
110 STT	prc 22.	Jones, A 25.10 - 26	Blumenfeld AG 26.10 - 28.10			Blumenfeld AG 29.10 - 31.10		Blumenfeld AG 01.11 - 03.11					Tay 06.1	
111 STK	Tuchel, Thomas 23.10 - 25.10	Pisczak, 25.10 - 26			protel ht 28.10 - 29		Tuchel, Thomas 29.10 - 03.11							
112 STK	Jer 23.	Kaufmann, Frank 24.10 - 26.10			Wohlers 27.10 - 28	Jensen, I 28.10 - 29	Armes, Jeremy 29.10 - 31.10			Kaufma 02.11 - 03		Jensen, I 04.11 - 05		Wo 06.1
113 STK		protel hotelssoftware GmbH 25.10 - 29.10				Jones, 29.10 - 31		Siemens AG 31.10 - 04.11						
114 STK		protel hotelssoftware Gm 25.10 - 27.10						Siemens AG 31.10 - 04.11						

# Beispiel Housekeeping

PMS protel

protel Resort

44521 - L'Hotel Bon AIR | Demo

Housekeeping

ROOM FILTERS

Filter Room

OUT OF SERVICE DIRTY TOUCHED CLEANING CHECKED CLEAN

Room	Status	Occupancy	Room Type	Room Category	Room Status	Room Condition	Room Type	Room Category
101 STT	DIRTY	1	1	STT	DIRTY	101 OCC	-	CI
103 STT	DIRTY	2	2	STT	OUT OF SERVICE	103 OCC	-	CI
104 STT	TOUCHED			STT	TOUCHED	104	-	
105 STT	CLEAN	1	1	STT	CLEAN			105 VAC 6pm
106 STT	TOUCHED	1	1	STT	TOUCHED			106 OCC
107 STT	CLEAN	1	1	STT	CLEAN			107 OCC
109 STT	TOUCHED	1	1	STT	TOUCHED	109 OCC	-	CI
110 STT	CLEAN	1	1	STT	CLEAN			110 VAC
111 STK	CLEAN	1	1	STK	CLEAN			111 OCC
112 STK	CHECKED	1	1	STK	CHECKED			112 OCC
113 STK	DIRTY	1	1	STK	OUT OF SERVICE	113 OCC	-	CI
114 STK	CLEANING	1	1	STK	CLEANING			114 OCC
115 STK	DIRTY	1	1	STK	TOUCHED	115 VAC	-	CO
116 STK	CHECKED	1	1	STK	CHECKED			116 OCC
117 STK	DIRTY	1	1	STK	DIRTY	117 OCC	-	CI
118 STK	CLEANING	1	1	STK	CLEANING			118 OCC
119 STK	DIRTY	1	1	STK	OUT OF SERVICE	119 OCC	-	CI
120 STK	DIRTY	1	1	STK	OUT OF SERVICE	120 OCC	-	CI
121 DLT	DIRTY	1	1	DLT	CHECKED			121 OCC
122 DLK	DIRTY	1	1	DLK	DIRTY	122 OCC	-	CI
123 DLK	DIRTY	2	2	DLK	DIRTY	123 OCC	-	CI

info@protel.net

# Channel Based Pricing

Möglichkeit unterschiedlicher Preise pro Vertriebskanal.

Beispielsweise **Kosten des Vertriebskanals** mit in den Preis einberechnen.

Die meisten PMS-Systeme bieten diese Funktionalität bereits an. Es können fixe Aufschläge oder auch %-Ableitungen vom Standard-Preis hinterlegt werden.

Eigene Unterkunfts-  
Webseite

CHF 142.-

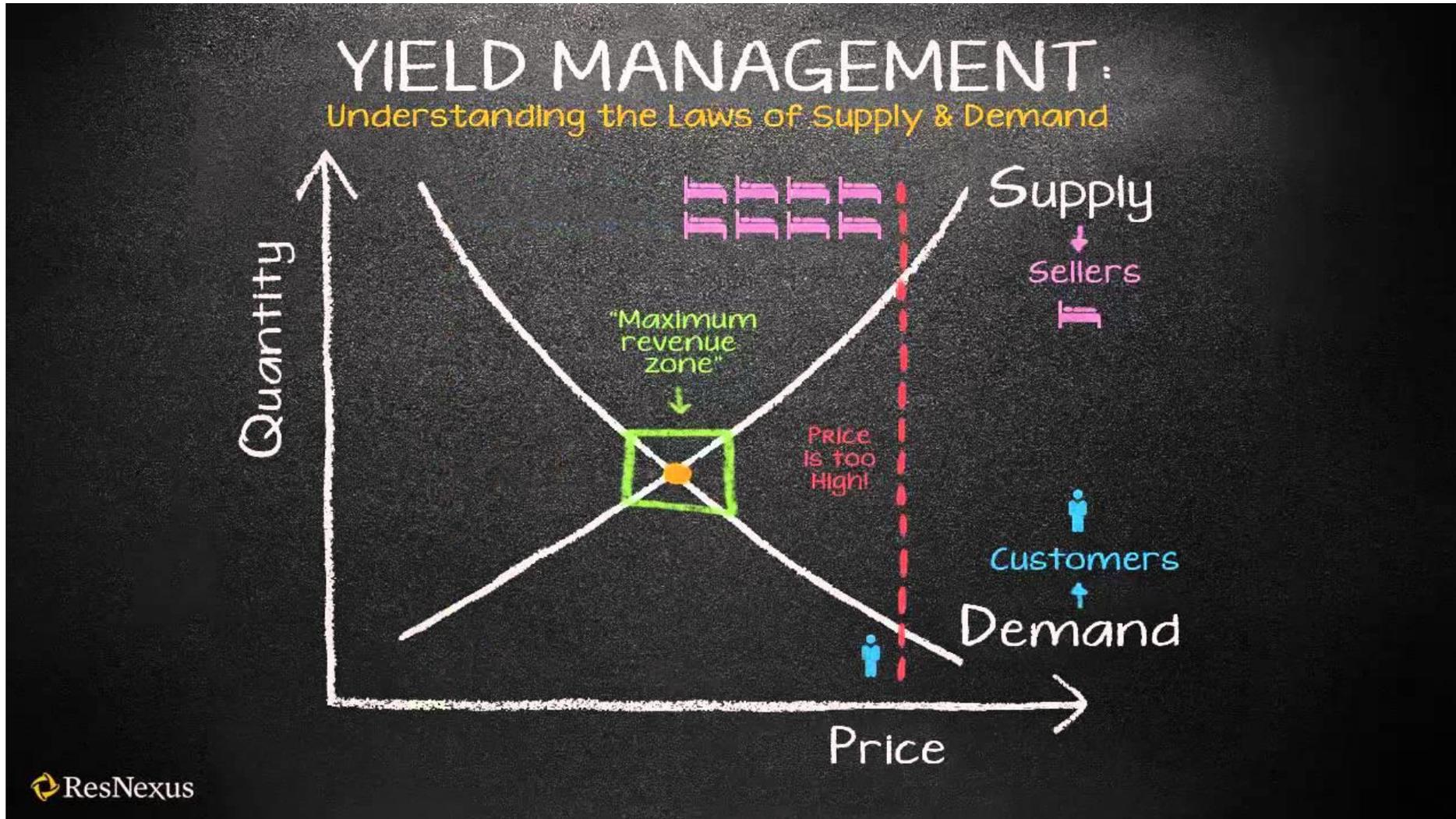
Booking.com

CHF 165.-

HomeToGo

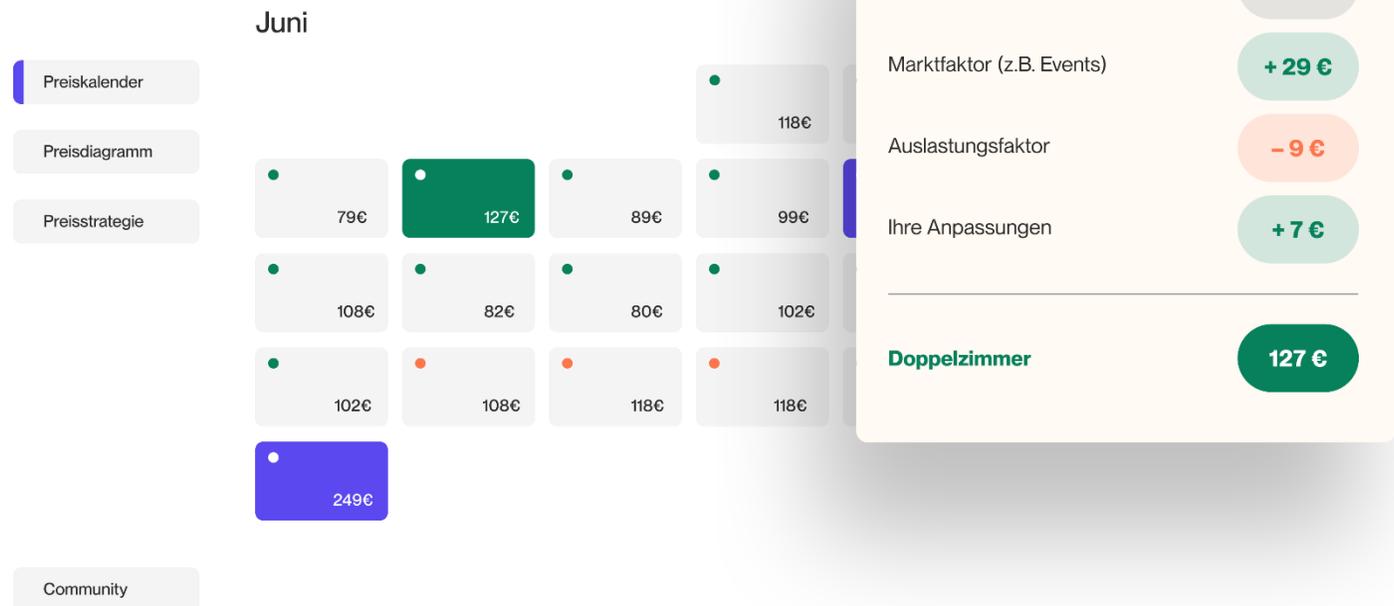
CHF 155.-

# Yield- und Revenue Management



# Revenue Management Lösungen

Einsatz von Revenue Management (zum Teil bereits in PMS-Systemen integriert) oder auch über externe Lösungen wie RoomPrice Genie möglich.



# Buchungsmaschine für die eigene Website

# Belegungskalender

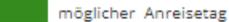
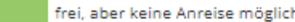
Anreise   Abreise   Erwachsene   Kinder  

### Ferienwohnungen



Ferienhaus für 4-12 Personen   
heute ab 140,00 CHF

April 2024							Mai 2024						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
01	02	03	04	05	06	07			01	02	03	04	05
08	09	10	11	12	13	14	06	07	08	09	10	11	12
15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	19
22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	26
29	30						27	28	29	30	31		

 belegt  möglicher Anreisetag  frei, aber keine Anreise möglich

# Direkte Abfrage der Verfügbarkeiten und Preise

The image shows a screenshot of the Engadin Booking website. The top navigation bar includes the logo 'Engadin Booking' and menu items: 'FERIENWOHNUNGEN', 'ZUSATZLEISTUNGEN', 'ANGEBOTE FÜR EIGENTÜMER', and 'ÜBER UNS'. Below the navigation bar, there are search filters for 'DATEN: Von - Bis', 'ORT: -Alle-', 'ERWACHSENE: --', and 'KINDER: --'. A 'FILTER' sidebar on the left allows users to reset filters, search by reference number, and filter by accommodation type (Chalet, Ferienhaus, Ferienwohnung, Studio) and category (1 1/2-Zimmer, 2 1/2-Zimmer). The main content area displays search results for 'GUARDAVAL Ferienwohnungen'. A banner for 'LA PUNT CHAMUES-CH' highlights the location as a typical Engadiner village. Below the banner, a search filter shows 'La Punt Chamues-ch' selected. The search results indicate '13 Ferienwohnungen in La Punt Chamues-ch verfügbar'. A specific listing for 'CHESA CHAMPAGNA 1.OG' is shown, featuring a living room image, location 'La Punt Chamues-ch', and a price of 'ab CHF 100.00 pro Nacht für 2 Personen'. The listing also shows '2 Personen' and '50 m² Größe'.

# Nützliche Funktionen für die Buchungsmaschine auf der eigenen Webseite

- Ansehnlich und modern
- Benutzerfreundlichkeit
- Belegungskalender (öffentlich einsehbar)
- Anzeige von Preisvorteilen (...Sie sparen 25%)
- Online-Zahlungen möglich
- Verkauf von Zusatzleistungen
- Verkauf von Gutscheinen
- Möglichkeit der Einlösung von Gutscheinen
- Responsive Design
- Mehrsprachigkeit
- Währungen
- Langzeitrabatte
- Eigene Inhalte

# Übersicht möglicher Systeme



# Übersicht möglicher Systeme 1/2

## Kleinvermietende

PMS-Systeme	Geeignet für SUPPORT 24/7	Softwaresprachen	Integrierter Channel Manager	Shop für eigene Webseite	Kosten einmalig	Kosten wiederkehrend	Kontakt
<b>Destinationslösung</b> Ihre Tourismusorganisation bietet in der Regel bereits eine einfache Software-Lösung mit Belegungsplan an. Meist sind die Funktionen hier etwas eingeschränkt, jedoch zweckmässig, und in der Regel kostengünstig.	Nein nur zu Geschäftszeiten	Deutsch Englisch Italienisch Französisch	Ja	Ja	Keine	keine, X% Provision auf Buchungen	Kontaktieren Sie Ihre Tourismusorganisation
<b>Easybooking</b> Mit dem easybooking Deskline® Channelmanager pflegen Sie Ihre Daten von nun an in Ihrem gewohnten Umfeld und nach Ihren eigenen Regeln. Als Informationsbasis dient Deskline®. Ausschließlich hier werden alle buchungsrelevanten Daten gewartet und durch einen integrierten Channelmanager mit den angeschlossenen Plattformen synchronisiert.	Ja	Deutsch Englisch	Ja	Ja	abhängig von Grösse des Hauses, Einheiten, ...	abhängig von Grösse des Hauses, Einheiten, ...	Thomas Winkler +43 676 935 18 26 <a href="mailto:thomas.winkler@easybooking.eu">thomas.winkler@easybooking.eu</a> <a href="https://www.easybooking.eu/">https://www.easybooking.eu/</a>
<b>Lodgify</b> Ein PMS, das sich auf die Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern spezialisiert hat. Es bietet Funktionen wie Website-Erstellung, Buchungsverwaltung, Zahlungsabwicklung und Integration mit Buchungsportalen. Die Preise beginnen je nach Funktionsumfang ab einem monatlichen Abonnement.	Nein	Deutsch Englisch	Ja	Ja	/	11€ / Monat + 1.9% Buchungsgebühr	<a href="https://use.lodgify.com/de/contact">https://use.lodgify.com/de/contact</a>
<b>Guesty</b> Ein umfassendes PMS für Ferienwohnungen mit Funktionen wie Buchungsverwaltung, automatisierte Kommunikation, Reinigungsplanung und mehr. Die Preise variieren je nach Anzahl der Unterkünfte und den gewünschten Funktionen.	Nein HelpCenter	Englisch	Ja	Ja	/	Ab \$27 / Monat	<a href="https://www.guesty.com/contact-us/">https://www.guesty.com/contact-us/</a>
<b>Hostaway</b> Ein weiteres PMS für Ferienwohnungen mit Funktionen wie automatisierte Nachrichten, Channel-Manager-Integration, Reinigungsplanung und mehr. Die Preise variieren je nach Anzahl der Unterkünfte und den gewünschten Funktionen.	Nein HelpCenter	Englisch	Ja	Ja	/	/	<a href="mailto:sales@hostaway.com">sales@hostaway.com</a>

# Übersicht möglicher Systeme 2/2

## Agenturen

PMS-Systeme	Geeignet für SUPPORT 24/7	Softwaresprachen	Integrierter Channel Manager	Shop für eigene Webseite	Kosten einmalig	Kosten wiederkehrend	Kontakt
<b>Avantio</b> Avantio bietet eine umfassende Verwaltungssoftware, Channel Manager mit Schnittstellen zu den führenden Portalen und angepasste Webseiten für Ferienunterkünfte an. Seit 20 Jahren, bietet Avantio eine kontinuierliche Weiterentwicklung und eine innovative Plattform, die sich an die dynamischen Branchenbedürfnisse anpasst. Avantio berechnet keine Kommissionen pro Buchung. Wir bieten individuelle Schulung an und ein engagiertes Supportteam. Unsere Büros befinden sich in Europa und USA.	Ja	Deutsch Englisch Italienisch Französisch Spanisch	Ja	Ja Zusatzoptionen auch buchbar		Abhängig von Anzahl Objekten, Kosten pro Buchung	Avantio <a href="mailto:contact@avantio.com">contact@avantio.com</a>
<b>vOffice</b> Wir bringen Ihre Ferienagentur auf das nächste Level – mit einer <b>Komplettlösung</b> , die Ihre Erwartungen übertreffen wird. Mit exzellentem Support, auf den Sie sich immer verlassen können. Mit einem Netzwerk quer durch unsere Branche, das Sie und uns stets voran bringt. Unser Angebot richtet sich ausschliesslich an professionelle Vermieter.	Nein nur zu Geschäftszeiten	Deutsch Englisch App: fast alle Sprachen	Ja	Ja App für Nachbestellungen (für Leistungen)		abhängig von den Objekten monatlich: Premium: 136 Euro/ Monat Comfort: 90 Euro / Monat	vOffice GmbH +49 (0) 45 61 / 61 39 89 0 Verena Keller +49 160 7653 591 <a href="mailto:verena.keller@v-office.com">verena.keller@v-office.com</a>
<b>smoobu</b> Mit Smoobu zur Verwaltung von Ferienwohnungen, kannst du effektiv und zentral die Vermarktung deiner Ferienwohnungen steuern und verbessern. Smoobu bietet dir als Direktvermieter alle Funktionen, die sonst nur große Agenturen oder Hotels nutzen. Smoobu ist die Lösung, die einfach zu bedienen und einzurichten ist.	Nein	Deutsch Englisch Italienisch Französisch	Ja	Ja Zusatzoptionen auch buchbar		Jahresabo: 15,20 Euro für die erste Unterkunft, 4 Euro für jede weitere Unterkunft	Smoobu GmbH E-Mail : <a href="mailto:service@smoobu.com">service@smoobu.com</a> Telefon: 030 2555 7431

# Fragen



Grazia fitg.  
Grazie.  
Danke.

Graubünden Ferien  
graubuenden.ch  
contact@graubuenden.ch